

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hjortspåret



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hjortspåret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Leif Emil Brynolfsson	Ordförande	
Stefan Mile Kantzy	Kassör	
Helena Sörensson	Ledamot	Avgått under året
Vincent Francois Gliniewicz	Suppleant	
Glenn Anders Hartikainen	Tjänstgörande Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Veronika Elebäck	
Kerstin Kantzy	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Spåret:1	2009	Stockholm
Spåret:2	2009	Stockholm
Spåret:3	2009	Stockholm
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 3 flerbostadshus.

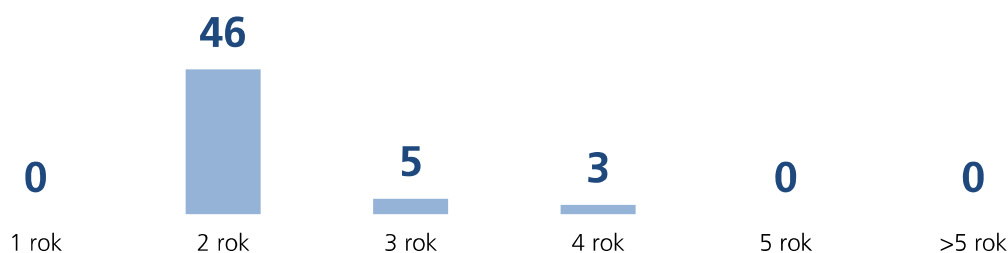
Fastigheternas värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 642 m², varav 2 508 m² utgör boyta och 134 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd	38 m ²	
Två rum - Värmecentral och Möteslokal	47 m ²	
Uthyrd	19 m ²	
Uthyrd (garage)	30 m ²	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kontinuerlig uppföljning och översyn, för förhindrande av fuktskador	2016 tills vidare, successivt	Genomförande enligt plan samt med stöd av fuktutredning 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Flexibla Fastighets Service
Teknisk jourtjänst	Securitas Sverige AB, Avd Jourmontör
Snöröjning inkl. sandning	Två Småläningar AB
Grovsopor	SITA Sverige AB
Städning	Flexibla Fastighets Service
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fiberförbindelse (IP-baserade tjänster)	Ownit Broadband AB samt TMK Kommunikation AB
Interaktiva tjänster, kabel-TV mm	Com Hem AB
Elnät	Fortum Distribution AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Bank	Handelsbanken
Skadedjur	Ingår i fastighetsförsäkring
Trädgårdsskötsel	Två Småläningar AB
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring i samarbete med Söderberg & Partners
Hushållsavfall	Trafikkontoret, Avd för avfall

Övrig information

Föreningen har på fastigheten två fristående P-platser för nyttjande utomhus. P-platserna är uthyrda.

Föreningens ekonomi

Föreningen äger fastigheten

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Stockholm Spåret 1, Stockholm Spåret 2 och Stockholm Spåret 3.

Upplåtelse av hyresrätter

Föreningen har under året sålt en friställd hyresrätt. Intäkterna från försäljningen har använts för renovering av lägenheten samt amortering av lån. Bostadsrättslägenheten, om 41 kvm, såldes för 3 950 000 kr.

Föreningens ekonomi bedöms vara god.

Hyrorna för föreningens två hyresrätter höjs med 5 % fr.o.m. 2023-03-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 5 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 409 342	1 891 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 936 924	1 962 495
Finansiella intäkter	835	334
Medlemsinsatser	3 950 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	7 734
Ökning av kortfristiga skulder	248 775	0
	6 136 534	1 970 563
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 928 253	2 199 915
Finansiella kostnader	116 768	100 828
Ökning av kortfristiga fordringar	24 371	2 746
Minskning av långfristiga skulder	2 037 238	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	149 118
	6 106 630	2 452 607

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 439 245

1 409 342

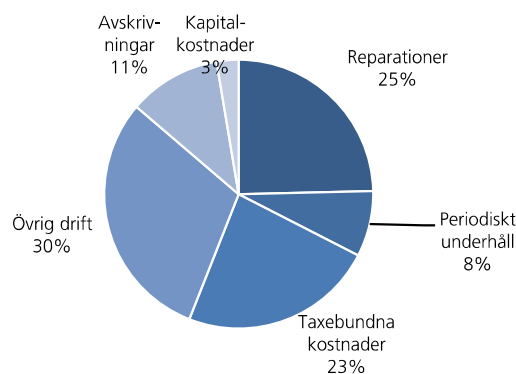
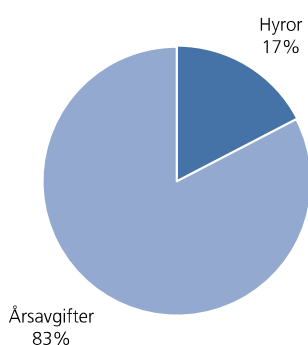
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

29 903

-482 044

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har drabbats av två vattenskador under året.

En vattenskada orsakades av för högt tryck i Stockholms vattens ledningar. Skadan medförde ett nödvändigt byte av servicerör samt återställning av föreningens styrelserum, som vattenskadades. Kostnaden för skadan bedöms bli hög eftersom servicerörets ålder bedömdes vara 84 år (dvs. från år 1939), vilket ledde till en höjning av självriskan. Regresskrav har riktats mot Stockholms Vatten i ärendet.

Den andra vattenskadan uppstod i en bostadsrättslägenhet, på grund av stopp i badrummets avlopp. Kostnaden för föreningen motsvarar föreningens självrisk.

OVK har genomförts i hela fastigheten, varvid samtliga ventilationskanaler har rengjorts.

En godkänd Energideklaration har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Nyupplåtelsr under året: 1 st
Överlåtelsr under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	727	716	695
Hyror/m ² hyresrättsyta	576	643	673	950
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 295	3 230	3 226	5 602
Elkostnad/m ² totalyta	35	20	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	266	214	221	224
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	31	33	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	38	44	106
Soliditet (%)	93	91	90	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 602	-832	-2 355	-1 325
Nettoomsättning (tkr)	1 937	1 961	1 953	2 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 508 m² bostäder och 134 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	67 293 028	1 111 336	0	66 181 692
Upplåtelseavgifter	24 316 213	2 838 664	0	21 477 549
Fond för yttre underhåll	592 507	409 428	-130 625	313 704
S:a bundet eget kapital	92 201 748	4 359 428	-130 625	87 972 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 040 397	-409 428	-701 786	-14 929 183
Årets resultat	-2 601 759	-2 601 759	832 411	-832 411
S:a fritt eget kapital	-18 642 156	-3 011 187	130 625	-15 761 594
S:a eget kapital	73 559 592	1 348 241	0	72 211 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 601 759
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 630 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-409 428
summa balanserat resultat	-18 642 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	166 523
att i ny räkning överförs	-19 475 633

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	1 936 924	1 960 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 918
Summa rörelseintäkter		1 936 924	1 962 495

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 505 202	-1 947 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 320	-154 183
Personalkostnader	Not 6	-94 731	-97 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-494 496	-494 496
Summa rörelsekostnader		-4 422 750	-2 694 411

RÖRELSERESULTAT**-2 485 826** **-731 916****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		835	334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 768	-100 828
Summa finansiella poster		-115 933	-100 494

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-2 601 759** **-832 411****ÅRETS RESULTAT****-2 601 759** **-832 411**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	77 768 333	78 260 445
Inventarier	Not 9	1 328	3 713
Summa materiella anläggningstillgångar	77 769 661	78 264 158	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	77 769 661	78 264 158	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 761	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 332 709	1 301 354
Summa kortfristiga fordringar	1 355 470	1 301 354	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		196 737	196 579
Summa kassa och bank	196 737	196 579	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 552 207	1 497 933	
SUMMA TILLGÅNGAR	79 321 868	79 762 090	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		91 609 241	87 659 241
Fond för yttre underhåll	Not 11	592 507	313 704
Summa bundet eget kapital		92 201 748	87 972 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 040 397	-14 929 183
Årets resultat		-2 601 759	-832 411
Summa fritt eget kapital		-18 642 156	-15 761 594
SUMMA EGET KAPITAL		73 559 592	72 211 351
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	3 268	40 506
Summa långfristiga skulder		3 268	40 506
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	5 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		313 910	66 003
Skatteskulder		179 252	163 312
Övriga skulder		-18 128	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	283 974	280 918
Summa kortfristiga skulder		5 759 008	7 510 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 321 868	79 762 090

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Vind	30 år	30 år
Bredbandsinstallation	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 590 344	1 585 800
Hyror bostäder	169 556	200 635
Hyror lokaler	96 600	96 600
Hyror parkering	26 400	26 400
Hyror garage	42 000	42 000
Bredbandsintäkter	1 140	1 140
Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 415	7 999
Öresutjämning	16	3
	1 936 924	1 960 577

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	1 918
	0	1 918

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 952	59 799
	Fastighetsskötsel beställning	81 761	36 260
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	154 000	132 466
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 261	27 310
	Snöröjning/sandning	65 382	100 289
	Städning entreprenad	151 348	145 451
	Städning enligt beställning	11 024	14 129
	Mattvätt/Hyrmattor	21 013	19 559
	OVK Obl. Ventilationskontroll	94 763	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 716
	Garage/parkering	5 044	0
	Sophantering	3 948	0
	Gård	33 750	32 625
	Serviceavtal	20 793	20 384
	Förbrukningsmateriel	9 688	1 934
	Brandskydd	5 736	5 073
	Fordon	0	633
		769 463	598 627
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	137 277	0
	Brf Lägenheter	603 035	0
	Tvättstuga	9 821	15 315
	Entré/trapphus	0	1 050
	Lås	14 891	6 609
	VVS	28 698	14 658
	Värmeanläggning/undercentral	9 938	2 188
	Ventilation	6 606	0
	Elinstallationer	5 237	56 825
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 505
	Tak	4 800	4 800
	Mark/gård/utemiljö	46 345	2 489
	Skador/klotter/skadegörelse	1 313	7 938
	Vattenskada	412 633	54 118
		1 280 593	173 495
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	42 323	130 625
	Tak	118 750	0
	Mark/gård/utemiljö	5 450	0
		166 523	130 625
	Taxebundna kostnader		
	El	92 579	53 775
	Värme	701 807	564 782
	Vatten	90 826	82 327
	Sophämtning/renhållning	155 543	106 051
	Grovsopor	0	8 740
		1 040 755	815 675
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 512	48 142
	Kabel-TV	15 827	15 111
	Bredband	83 744	83 744
		151 083	146 997
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 786	82 466
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 505 202	1 947 884

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	2 753	0
	Juridiska åtgärder	40 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 563
	Föreningskostnader	3 819	2 419
	Fritids- och trivselkostnader	0	877
	Förvaltningsarvode	107 702	105 672
	Administration	16 973	3 429
	Korttidsinventarier	0	1 148
	Konsultarvode	128 281	17 865
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
	OBS konto	5 544	0
		328 320	154 183
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 004	81 000
	Sociala kostnader	15 727	16 848
		94 731	97 848
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	403 677	403 677
	Förbättringar	88 434	88 434
	Inventarier	2 385	2 385
		494 496	494 496

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 872 091	81 872 091
	Utgående anskaffningsvärde	81 872 091	81 872 091
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 611 646	-3 119 534
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 112	-492 112
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 103 758	-3 611 646
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 768 333	78 260 445
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 267 492	34 267 492
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 076 000	44 768 000
	Taxeringsvärde mark	81 400 000	59 800 000
		136 476 000	104 568 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	135 000 000	104 200 000
	Lokaler	1 476 000	368 000
		136 476 000	104 568 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 846	23 846
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 846	23 846
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 133	-17 749
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 385	-2 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 518	-20 134
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 328	3 712
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	89 979	88 369
	Klientmedel hos SBC	1 242 406	549 629
	Fordringar kreditfakturor	222	222
	Räntekonto hos SBC	102	663 134
		1 332 709	1 301 354

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	313 704	215 130
	Reservering enligt stadgar	409 428	313 704
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 625	-215 130
	Vid årets slut	592 507	313 704

Not 12	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	300 000	300 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-3 268	-40 506
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,460 %	5 000 000	7 000 000	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		5 000 000	7 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-7 000 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	81 000	81 000
	Sociala avgifter	25 420	25 450
	Ränta	13 936	7 957
	Avgifter och hyror	163 618	166 511
		283 974	280 918

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 28 maj 2023 valde ordförande Helena Sörensen att på grund av olika anledningar avsäga sig sitt uppdrag som styrelsemedlem med omedelbar verkan. Emil Brynolfsson tog efter ett styrelsemöte den 29 maj över som ordförande och Glenn Hartikainen valdes in som tjänstgörande suppleant.

Renovering och utbyggnad av föreningens spaljéer avsedda för sophantering har genomförts i syfte att komplettera med sophantering för köksavfall. I samband med detta renoverades föreningens plattläggningar vid spaljéerna samt vid entréerna till föreningens lokaler, där syftet även var att säkra plattläggningen från olycksrisk pga. ojämnheter i plattläggningen.

Renovering har genomförts i ett av föreningens soprum, varvid rummet har gjorts om till cykelrum och sophantering flyttats till avsedd spaljé för sophantering.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Leif Emil Brynolfsson
Ordförande

Stefan Mile Kantzy
Kassör

Glenn Anders Hartikainen
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjortspåret, org.nr 769608-2598.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hjortspåret för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hjortspåret för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmetod i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se